

2017年7月沈阳市 商品住宅市场分析报告



沈阳地产研究院

关于我们 ABOUT US

沈阳地产研究院成立于2013年11月6日，由中国专业的房地产信息运营商佳恒集团组织发起。沈阳地产研究院是整合佳恒集团旗下《沈城楼市》、房小二网媒体信息资源为一体的旗舰式地产研究机构。

沈阳地产研究院下设数据中心、研究中心、资料中心及客服中心。截至2016年4月，地产研究院率先组建了拥有68万沈阳精准购房群体的庞大数据库，并根据购房者需求进行详细分类，数据汇总，时时更新，专人服务，对购房者做到定制化楼盘推荐，服务广大购房者。与此同时，沈阳地产研究院时刻关注百姓的购房需求及沈阳房地产市场变化，出具研究报告，对开发公司调整产品策略具有极高的参考价值。

出品 佳恒集团
董事长 赵贵武
总裁 杨晓海

地产分析师 王 岩
焦杨帆
孙 璐
王俊凯
李雪飞
江 莹

网站支持 房小二网
设计 崔俊喆

版权声明

本刊所有内容的版权归佳恒集团所有，未经允许，请勿转载。

内部交流 参考资料

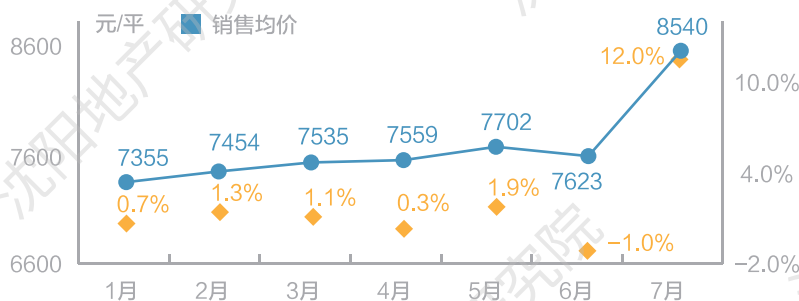
目录 CONTENTS

1、销售均价	04
2、供求关系	04
3、市场库存	05
4、沈阳市各区域市场情况	06
(1) 供应情况	
(2) 销售情况	
(3) 各区供销比	
5、总结	07

7月份，沈阳商品住宅市场依旧成交火爆，均价已达到8540元/㎡，环比上涨12%，同比上涨20.7%，其中浑南区、于洪区和铁西区成交势头有增无减，市场大热。销售方面，7月份销售面积为155.2万平，环比下降0.7%；供应方面，7月份新增商品住宅供应139.6万平，环比上涨20.3%。短期市场供不应求，库存压力有效得到缓解，截止7月底，库存面积降至2296万平，较年初减少377万平，去化周期降至16个月，较年初下降了6个月。由于好政策的带动和紧张的市场氛围，长白、全运、丁香湖、经开等板块大热，市场表现十分抢眼。

1、销售均价

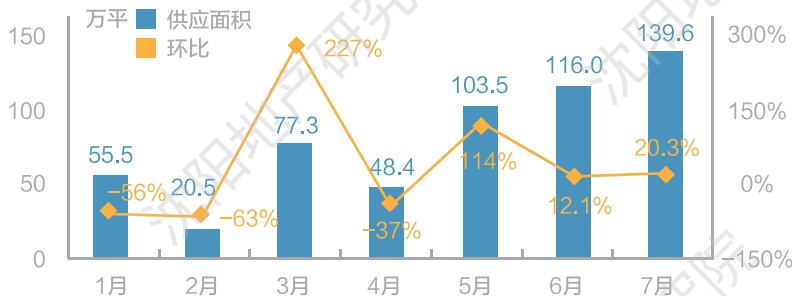
2017年1-7月沈阳商品住宅销售均价



沈阳商品住宅市场销售均价呈现大幅度上涨的态势，7月份销售均价为8540元/㎡，环比上涨12%。自贸区持续抬高浑南，长白岛学区环境遭追捧，于洪学区湖景房引人注目，使得住宅项目的销售火爆。浑南、长白等南部区域价格上涨迅猛也挡不住购房者的热情。

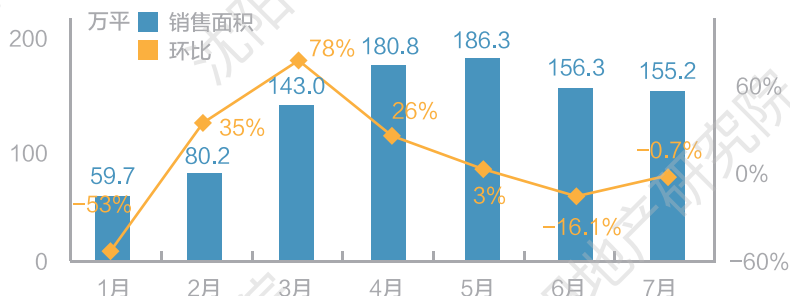
2、供求关系

2017年1-7月沈阳商品住宅供应面积及环比



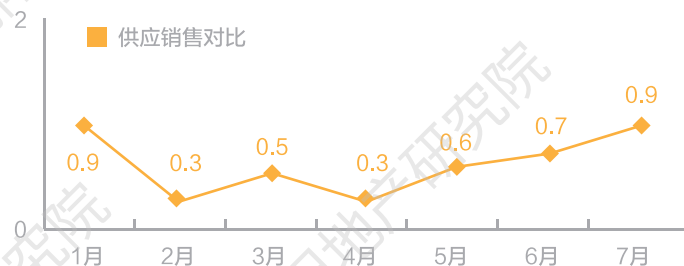
7月份供应面积显著提升，为139.6万平，环比上升20.3%，除了政策等方面的影响，众多开发商也加快了开发进程，为接下来竞拍地块做准备，同时也是趁着市场火热的契机响应政府去库存的基调，把取得销许的项目尽快推进市场。

2017年1-7月沈阳商品住宅销售面积及环比



7月份，沈阳商品住宅销量持续走高，为155.2万平，环比下降0.7%，7月份市场火热，一方面得益购房政策持续利好，购房者积极参与，带动销售的增长，另一方面是因为市场上所推产品定位相对高端，价格和品质均有提升。

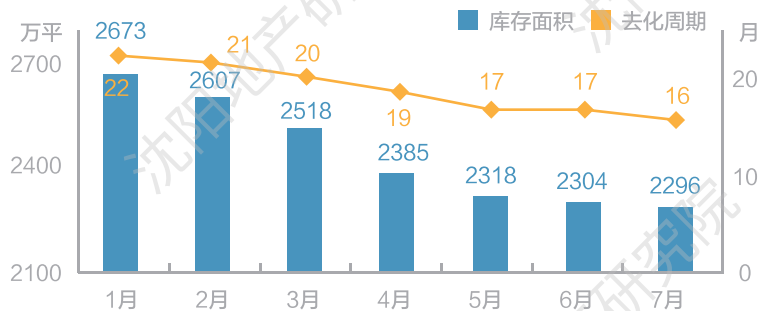
2017年1-7月沈阳商品住宅供应销售比



供应销售对比方面从今年1月份以来，商品住宅市场一直保持着供不应求的局面，销售一直稳步增长，7月份供销比例依然小于1，短期内市场维持着购买热度，当前局面既做到了快速去库存，又给各大房企接下来的开发投入以信心。

3、市场库存

2017年1-7月沈阳商品住宅库存面积及去化周期

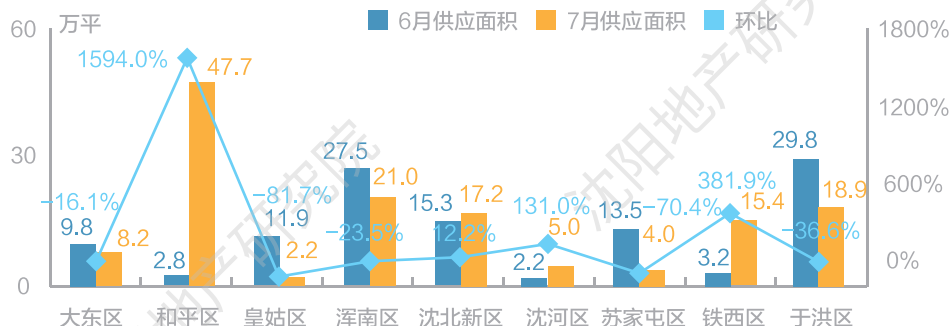


本月供应环比明显提升，销售价格显著上涨的同时，市场成交面积略微下降，不过销售面积仍大于供应面积，短期始终为卖房市场。市场库存和去化周期保持下降态势，去库存压力进一步得到缓解。截至7月底，全市商品住宅库存面积降至2296万平，较年初下降14.1%，去化周期降为16个月，较年初下降6个月。

4、沈阳市各区域市场情况

(1) 供应情况

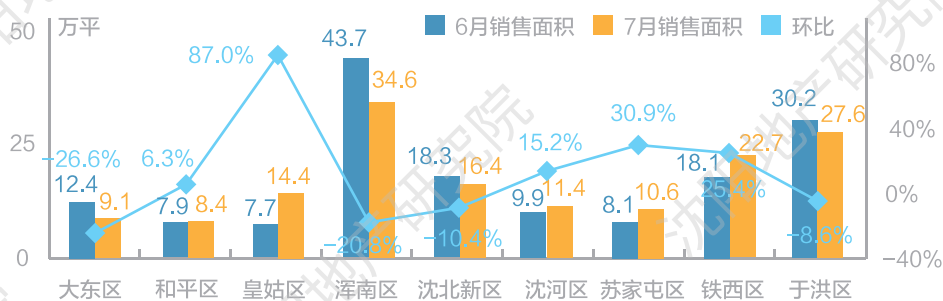
2017年6-7月各区商品住宅供应面积及环比



从图中可知，和平区、铁西区和沈河区商品住宅供应面积比上月大幅度增加，实现环比大幅增长，其中沈河区虽然环比增长明显，但是总供应量却相对较少；7月于洪区供给明显下降，是由于区域楼盘体量较大，之前供给还没有消化完毕。和平区供给环比增长最明显，是因为7月和平区长白岛附近的供给增加，各开发商在新的时机加推新品。

(2) 销售情况

2017年6-7月各区商品住宅销售面积及环比

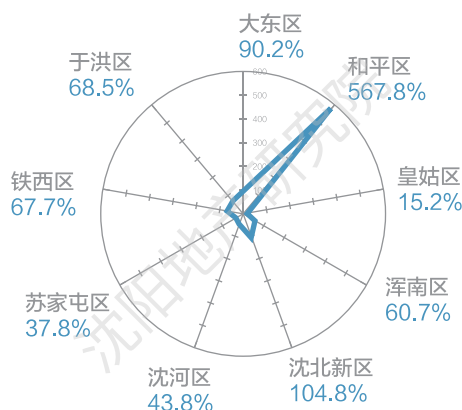


上图显示2017年6-7月的沈阳各区域商品住宅销售情况，从销售面积角度看，业绩排序依次是浑南区、于洪区、铁西区、沈北新区、皇姑区、沈河区、苏家屯区、大东区、和平区；环比增长排序依次是皇姑区、苏家屯区、铁西区。

(3) 各区供销比

右图显示各区域6-7月份供销比例，供销热度的高低排序依次是皇姑区、苏家屯区、沈河区、浑南区、铁西区、于洪区、大东区、沈北新区、和平区。

2017年7月各区商品住宅供销比



5、总结

今年以来，沈阳商品住宅市场连续6个月量价齐涨，7月份虽然销售量有所下降，但价格却涨幅更大，这主要得益于去库存政策的支持以及政府因城施策、严控土地供给的举措，沈阳市场在刚需大量释放的用时，也吸引了一些投资性需求者的关注，同时今年洋房、平层等改善产品也开始发力。

4月份自贸区正式落户浑南，连续多场房交会的举办，以及22条新政中对部分消费者购房补贴措施的实施，导致购房者的积极性居高不下，部分区域根据自身的功能性更是引燃购房者哄抢热情，使得库存压力大大缓解，去化周期下降到16个月。浑南区、铁西经济开发区、于洪区供给和需求热度持续走高，6月份、7月份长白板块更是大卖，沈阳整体市场成交火爆，供不应求。但从供需平衡角度来看，中心区域供应量较周边区域弱，但需求量不减，出现一房难求局面。

目前来看，下半年成交热情会随着销售疲劳和刚需购房客群萎缩逐步降低，但改善购房者热情不减，总成交量仍会处于高位。成交主流区域也会根据房源固定在浑南、于洪、铁西经济开发区等。



沈阳地产研究院

沈阳地产研究院以“专业的沈阳房地产信息服务商”为宗旨，以专业数据、百姓视角追踪市场动态，解读产品信息，释放地产观点，为购房者及业内送去更多置业参考。

欲知更多详情请登录沈阳地产研究院官方网站

<http://dcyjy.fangxiaoer.com>



沈阳地产研究院

沈城楼市报

买房都需要

房小二网

www.fangxiaor.com

让买房更简单

官方网站

dcyjy.fangxiaor.com

联系电话

024-62625700

E-mail

sydcyjy@fangxiaor.com

官方微信



专业的沈阳房地产信息服务商